ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de la Vivienda Popular	**ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA - COMODATO O PRÉSTAMO DE USO**

ESTUDIOS PREVIOS
DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Objeto a contratar	La Caja de la Vivienda Popular entregará a título de comodato a la POLICÍA NACIONAL DE COLOMBIA - POLICÍA METROPOLITANA DE BOGOTÁ - MEBOG la tenencia y uso gratuito de una parte del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, ubicado en la Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04, localidad de San Cristóbal de Bogotá D.C., destinado al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato y sus documentos integrantes
Plazo de ejecución	El plazo del presente contrato será hasta de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del perfeccionamiento del presente negocio jurídico mediante la aprobación en SECOP II y el cumplimiento de los requisitos de ejecución, esto es acta de entrega. No obstante, el **COMODANTE** podrá exigir la restitución antes del tiempo estipulado si advierte el mal uso de los bienes entregados, o, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **COMODATARIO** o, cuando **EL COMODANTE** lo requiera para el cumplimiento de sus funciones legales, mediante aviso escrito dado al **COMODATARIO,** con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación.
Lugar de ejecución	El lugar de ejecución del contrato de comodato será la ciudad de Bogotá D.C., específicamente el área de TRESCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (301,40 m²), ubicada dentro del inmueble de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, destinado al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas, localizado en la Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04, localidad de San Cristóbal, Bogotá D.C.
Dependencia solicitante	Subdirección Administrativa - Caja de la Vivienda Popular
Valor del contrato	Sin cuantía / $0, por tratarse de un contrato gratuito, sin contraprestación económica.
Recursos / CDP	No aplica. El contrato no implica ejecución ni transferencia de recursos presupuestales.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA

1.1. ANTECEDENTES

La Caja de la Vivienda Popular – CVP, en el marco de sus competencias y de la administración de los bienes que integran su patrimonio, tiene a su cargo la gestión, administración y protección de los bienes de su propiedad, procurando que estos sean destinados a finalidades compatibles con el interés público y que su utilización se desarrolle bajo condiciones que permitan preservar su integridad y adecuada conservación.

La Caja de la Vivienda Popular es propietaria del predio requerido para el funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas, ubicado en Bogotá D.C., en la Urbanización Las Guacamayas, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, correspondiente al predio de mayor extensión, cuya dirección catastral corresponde a la Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04, localidad de San Cristóbal, Bogotá D.C.

La Caja de la Vivienda Popular adquirió el predio de mayor extensión mediante compraventa celebrada con Agrícola Forestal de Inversiones La Colina, mediante Escritura Pública No. 9087 del 12 de diciembre de 1972, otorgada ante la Notaría Sexta de Bogotá.

Posteriormente, la Urbanización Las Guacamayas, Primer y Segundo Sector, fue desarrollada mediante los planos urbanísticos Nos. 435/4-03, 435/4-04, 435/4-05, 435/4-06 y 435/4-07, aprobados mediante Resolución No. 130 del 20 de agosto de 1982 de la Secretaría Distrital de Planeación. Por su parte, el Tercer Sector de la Urbanización Las Guacamayas fue desarrollado mediante el plano urbanístico No. 435/4-09 y la Resolución No. 628 del 2 de octubre de 2003.

Los anteriores instrumentos constituyen antecedentes de la configuración física, urbanística y predial del inmueble de mayor extensión y de los lotes que conforman la Urbanización Las Guacamayas.

Dentro de dicha configuración se encuentra el Lote No. 6 – Servicios Complementarios Institucional (Jardín Infantil), con un área total de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.941,41 m²), cuyos linderos generales se encuentran determinados en el plano urbanístico No. 435/4-03 y en el cuadro de áreas reportado en el plano No. 435/4-07.

En una parte de este lote se encuentra ubicada el área destinada al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas, equipamiento de seguridad de la Policía Nacional destinado al desarrollo de actividades relacionadas con la seguridad y convivencia ciudadana, la prevención de conductas que afecten la convivencia y la atención de los requerimientos de la comunidad.

La utilización del inmueble para el funcionamiento del CAI Guacamayas cuenta con antecedente contractual. Mediante el Contrato de Comodato No. 586 de 2018, la Caja de la Vivienda Popular, en calidad de comodante, entregó a la Policía Nacional de Colombia, en calidad de comodataria, una parte del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, para el funcionamiento del referido equipamiento de seguridad.

De acuerdo con dicho contrato, para el año 2018 el área objeto del comodato fue identificada con una extensión de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS (235,21 m²), correspondiente a una porción del inmueble destinada al funcionamiento del CAI Guacamayas.

La celebración del Contrato de Comodato No. 586 de 2018 estuvo precedida por solicitudes de la Policía Nacional relacionadas con la utilización del terreno y de la edificación donde funcionaba el CAI Guacamayas. En dichas solicitudes se resaltó la ubicación estratégica del equipamiento para mantener contacto con la comunidad, atender oportunamente sus requerimientos en materia de seguridad y convivencia, prevenir la comisión de hechos punibles y contravenciones e incrementar la capacidad operativa de la institución.
En los antecedentes del contrato también se destacó la importancia de la coordinación y colaboración entre entidades públicas para facilitar el cumplimiento de sus respectivas funciones y fines estatales, teniendo en cuenta que el funcionamiento del CAI se encontraba directamente relacionado con las funciones de seguridad y convivencia ciudadana a cargo de la Policía Nacional.

En virtud de lo anterior, mediante el Contrato de Comodato No. 586 de 2018 se estableció la entrega temporal y gratuita del área a la Policía Nacional, con destinación específica al funcionamiento del CAI Guacamayas, así como obligaciones a cargo de la entidad comodataria relacionadas con el uso, cuidado, vigilancia, mantenimiento y conservación del inmueble.

De igual manera, el contrato estableció condiciones para la realización de mejoras, construcciones, arreglos y adecuaciones sobre el inmueble, sujetándolas a la autorización previa del comodante y regulando sus efectos frente a la terminación del vínculo contractual.

Este antecedente contractual evidencia que la utilización de un área de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular para el funcionamiento del CAI Guacamayas ha estado vinculada a una finalidad de interés público relacionada con la seguridad y convivencia ciudadana y que dicha destinación ha sido objeto de regulación contractual entre las entidades.

Para efectos del presente trámite, y de acuerdo con la información técnica y predial disponible, se ha determinado que el área que será objeto del nuevo contrato de comodato corresponde a una franja de terreno de TRESCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (301,40 m²).

Esta franja se encuentra inmersa dentro del Lote No. 6 – Servicios Complementarios Institucional (Jardín Infantil), cuya área total es de 2.941,41 m², y constituye únicamente una parte del inmueble de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032.

En consecuencia, el nuevo contrato de comodato comprenderá exclusivamente la franja de terreno técnicamente delimitada para el funcionamiento del CAI Guacamayas, sin extenderse a la totalidad del predio de mayor extensión ni a la totalidad del Lote No. 6.

La franja objeto del nuevo comodato se encuentra individualizada en el plano en planta de las instalaciones del CAI Guacamayas mediante los puntos A, B, C y D, documento que hará parte integral del contrato y servirá como soporte técnico para la entrega material y posterior restitución del área.

La franja de 301,40 m² se encuentra delimitada por los siguientes linderos específicos:

- **Por el norte:** del punto A al punto B, en línea quebrada, en longitudes de 5,48 m, 5,44 m, 0,56 m, 0,94 m, 1,66 m, 2,04 m y 5,38 m, limita con área del predio de mayor extensión correspondiente al Lote No. 6, propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.
- **Por el oriente:** del punto B al punto C, en línea quebrada, en longitudes de 1,08 m, 1,44 m, 3,17 m, 2,07 m, 4,39 m, 4,02 m y 3,87 m, limita igualmente con área del predio de mayor extensión correspondiente al Lote No. 6, propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.
- **Por el sur:** del punto C al punto D, en línea recta, en longitud de 27,26 metros, limita con la vía peatonal identificada en el plano como Diagonal 36 I Sur, correspondiente a la Carrera 2 A de la actual nomenclatura catastral.
- **Por el occidente:** del punto D al punto A, en línea recta, en longitud de 10,35 metros, limita con la vía vehicular Calle 37 B Sur de la actual nomenclatura catastral.

Para efectos del contrato, el acta de entrega material, el seguimiento durante su ejecución y la posterior restitución se entenderá como área objeto del comodato única y exclusivamente la franja de 301,40 m² delimitada por los puntos A-B-C-D en el plano de las instalaciones del CAI Guacamayas.

La anterior delimitación permite establecer una correspondencia precisa entre la información jurídica,

predial y técnica del inmueble y el área que efectivamente será objeto de uso por parte de la Policía Nacional.

SITUACIÓN ACTUAL Y VERIFICACIÓN DE LA DESTINACIÓN DEL PREDIO

En el marco de la estructuración del presente trámite, la Caja de la Vivienda Popular verificó la información contenida en las bases de datos de bienes inmuebles de la Entidad, con el propósito de establecer la situación actual del predio y determinar su disponibilidad frente a las necesidades institucionales de la Caja.

De acuerdo con la información actualmente registrada, se estableció que el área objeto del presente trámite no se encuentra requerida para la ejecución de intervenciones ni para el desarrollo de proyectos institucionales de la Caja de la Vivienda Popular a corto o mediano plazo.

Actualmente, en el área objeto del presente trámite se encuentra funcionando el Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas de la Policía Nacional, cuya actividad se encuentra relacionada con la prestación del servicio de seguridad y convivencia ciudadana y con la atención de los requerimientos de la comunidad del sector.

La continuidad del funcionamiento del CAI Guacamayas permite mantener la presencia institucional de la Policía Nacional en el territorio y facilitar el desarrollo de las funciones que constitucional y legalmente le corresponden en materia de prevención, atención y respuesta frente a situaciones que puedan afectar la seguridad y convivencia ciudadana.

Esta destinación guarda correspondencia con el antecedente contractual del Contrato de Comodato No. 586 de 2018, mediante el cual la Caja de la Vivienda Popular permitió el uso temporal y gratuito de una parte del inmueble para el funcionamiento del CAI Guacamayas.

No obstante, para el presente trámite se cuenta con una nueva delimitación física y técnica del área objeto del comodato, correspondiente a 301,40 m², por lo que esta será la superficie que deberá quedar expresamente identificada en el nuevo contrato, sus anexos y el acta de entrega material, sin que deba entenderse que corresponde necesariamente a la superficie entregada mediante el contrato de 2018.

La continuidad del uso del área resulta compatible con la situación actual del inmueble, en la medida en que, según la información institucional disponible, no se encuentra prevista su utilización para proyectos o intervenciones de la Caja de la Vivienda Popular en el corto o mediano plazo.

En este contexto, se considera pertinente mantener la destinación del área al funcionamiento del CAI Guacamayas, teniendo en cuenta la finalidad pública asociada a la prestación del servicio de seguridad y convivencia ciudadana y la necesidad de establecer las condiciones bajo las cuales continuará desarrollándose el uso del inmueble de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.

1.2. NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

La Caja de la Vivienda Popular, en su condición de propietaria del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, requiere garantizar la continuidad del uso temporal y gratuito de una parte determinada de dicho inmueble para el funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas de la Policía Nacional, en atención a la finalidad de interés público asociada a la seguridad y convivencia ciudadana que se desarrolla en dicho espacio.

La necesidad identificada se fundamenta en que el área se encuentra actualmente destinada al

funcionamiento del CAI Guacamayas y que, de acuerdo con la verificación efectuada por la Entidad, no se encuentra prevista para la ejecución de proyectos o intervenciones institucionales de la Caja de la Vivienda Popular a corto o mediano plazo. En consecuencia, resulta conveniente mantener su destinación para el desarrollo de una actividad estatal relacionada con la seguridad y atención de la comunidad.

La continuidad de esta destinación permite que la Policía Nacional, mantenga presencia institucional en el sector y desarrolle las funciones que le corresponden en materia de seguridad y convivencia ciudadana, prevención de conductas que afecten la convivencia y atención de los requerimientos de la comunidad.

En este sentido, la necesidad de la Caja de la Vivienda Popular no se circunscribe a la entrega material del área, sino a garantizar que el uso de un bien de su propiedad continúe desarrollándose bajo condiciones jurídicas, técnicas y materiales claramente determinadas, compatibles con la finalidad pública que sustenta su utilización.

Para tal efecto, se requiere establecer mediante el correspondiente contrato de comodato la destinación específica del área, su carácter temporal y gratuito, las condiciones de uso, las obligaciones de la Policía Nacional y los mecanismos de seguimiento, conservación y restitución del bien.

El área objeto del contrato corresponde exclusivamente a una franja de 301,40 m², delimitada mediante los puntos A, B, C y D en el plano que hará parte integral del contrato. Esta identificación resulta necesaria para determinar con precisión la extensión del bien cuyo uso será autorizado y evitar que la destinación contractual se extienda a otras áreas del inmueble de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.

Así mismo, resulta necesario establecer que el área será destinada exclusivamente al funcionamiento del CAI Guacamayas, de manera que la utilización del bien guarde correspondencia con la finalidad pública que sustenta la celebración del comodato.

El contrato deberá establecer igualmente las obligaciones a cargo de la Policía Nacional en calidad de comodataria, relacionadas con el adecuado uso, custodia, conservación y mantenimiento del área, así como con la atención de los gastos que correspondan de acuerdo con las condiciones contractuales y la responsabilidad frente a los daños que puedan generarse por su utilización.

De igual manera, deberán establecerse las condiciones aplicables a cualquier obra, adecuación, modificación, construcción o mejora que se pretenda realizar en el área objeto del comodato, las cuales deberán contar con las autorizaciones correspondientes y cumplir los requisitos legales, técnicos y urbanísticos que resulten aplicables.

La Caja de la Vivienda Popular deberá contar, además, con mecanismos de seguimiento que permitan verificar durante la ejecución del contrato que el área sea utilizada para la finalidad autorizada, que se conserve en condiciones adecuadas y que no se desarrollen actividades o intervenciones que excedan las condiciones establecidas.

La celebración del comodato permitirá, de esta manera, armonizar la continuidad de una actividad estatal de interés público con el deber de la Caja de la Vivienda Popular de administrar y proteger adecuadamente los bienes de su propiedad, sin que la entrega temporal y gratuita del uso implique transferencia del derecho de dominio, enajenación, constitución de derechos reales o modificación de la titularidad del inmueble.

La propiedad del inmueble continuará en cabeza de la Caja de la Vivienda Popular durante toda la vigencia del contrato, mientras que la Policía Metropolitana de Bogotá – MEBOG, ejercerá únicamente el uso y tenencia derivados del comodato y dentro de los límites establecidos contractualmente.

En consecuencia, la necesidad que pretende satisfacer la Caja de la Vivienda Popular consiste en mantener la destinación de una parte determinada de un inmueble de su propiedad para el funcionamiento del CAI Guacamayas, como actividad de interés público relacionada con la seguridad y convivencia ciudadana, estableciendo mediante un contrato de comodato las condiciones que permitan garantizar un uso temporal, gratuito, específico y controlado del área, así como su adecuada conservación y posterior restitución.

Por lo anterior, se considera necesario adelantar la celebración del contrato de comodato con la Policía Nacional de Colombia respecto de la franja de 301,40 m², como mecanismo que permite conciliar la continuidad de la actividad pública desarrollada en el CAI Guacamayas con la adecuada administración y protección del patrimonio inmobiliario de la Caja de la Vivienda Popular.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO

La Caja de la Vivienda Popular entregará a título de comodato a la POLICÍA NACIONAL - POLICÍA METROPOLITANA DE BOGOTÁ, la tenencia y uso gratuito de una parte del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, ubicado en la Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04, localidad de San Cristóbal de Bogotá D.C., destinado al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato y sus documentos integrantes.

2.1.1. ALCANCE DEL OBJETO

El contrato de comodato comprende la entrega gratuita y temporal a la MEBOG del uso y tenencia del área de TRESCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (301,40 m²), correspondiente a una parte del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, ubicado en la Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04, localidad de San Cristóbal, Bogotá D.C., destinada exclusivamente al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas.

El área objeto del comodato se encuentra delimitada e identificada mediante los linderos específicos y el plano que hacen parte integral del presente contrato, por lo cual la entrega se circunscribe exclusivamente a dicha área, sin comprender otras zonas del inmueble de mayor extensión.

La MEBOG ejercerá sobre el área entregada el uso y tenencia derivados del contrato de comodato, exclusivamente para el funcionamiento del CAI Guacamayas y para el desarrollo de las actividades propias de las funciones constitucionales y legales que le corresponden en materia de seguridad y convivencia ciudadana.

La entrega tendrá carácter gratuito y temporal y no implicará transferencia del derecho de dominio, constitución de derechos reales, enajenación ni reconocimiento de derecho alguno de propiedad o adquisición a favor de la POLICÍA NACIONAL, manteniéndose la titularidad del inmueble en cabeza de

la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR.

El área será entregada mediante la correspondiente acta de entrega, en la cual se dejará constancia de su identificación, delimitación, estado físico, condiciones de conservación, inventario, elementos existentes y demás aspectos relevantes para efectos del seguimiento, conservación y posterior restitución.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1. Identificación jurídica

Concepto	Información
Propietario	Caja de la Vivienda Popular
Inmueble	Parte del predio destinado al funcionamiento del CAI Guacamayas
Folio de Matrícula Inmobiliaria predio en mayor extensión	50S-00123032
Dirección	Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04
Localidad	San Cristóbal
Ciudad	Bogotá D.C.
Destinación actual	Funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas

3.2. Descripción física

El inmueble corresponde a un bien fiscal de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, dentro del cual se encuentra la infraestructura destinada al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas.

El área objeto del presente contrato de comodato corresponde a una franja de terreno de **TRESCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (301,40 m²)**, destinada al funcionamiento del CAI Guacamayas.

Dicha área se encuentra delimitada por los siguientes linderos específicos:

- **Por el norte:** del punto A al punto B, en línea quebrada, en longitudes de 5,48 m, 5,44 m, 0,56 m, 0,94 m, 1,66 m, 2,04 m y 5,38 m, limita con área del predio de mayor extensión correspondiente al Lote No. 6, propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.
- **Por el oriente:** del punto B al punto C, en línea quebrada, en longitudes de 1,08 m, 1,44 m, 3,17 m, 2,07 m, 4,39 m, 4,02 m y 3,87 m, limita igualmente con área del predio de mayor extensión correspondiente al Lote No. 6, propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.
- **Por el sur:** del punto C al punto D, en línea recta, en longitud de 27,26 metros, limita con la vía peatonal identificada en el plano como Diagonal 36 I Sur, correspondiente a la Carrera 2 A de la actual nomenclatura catastral.
- **Por el occidente:** del punto D al punto A, en línea recta, en longitud de 10,35 metros, limita con

la vía vehicular Calle 37 B Sur de la actual nomenclatura catastral.

El área y los linderos anteriormente descritos se encuentran identificados en el plano de localización y delimitación del área objeto del comodato, el cual hará parte integral del contrato y de sus documentos integrantes. En el área de terreno que se entrega en comodato se encuentra implantado un equipamiento de seguridad tipo CAI, el cual es propiedad de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.

La entrega material se realizará sobre el área previamente identificada y delimitada, y mediante el acta de entrega se dejará constancia de su estado físico, condiciones de conservación, elementos e infraestructura existente y demás aspectos relevantes para efectos del seguimiento, uso, conservación y posterior restitución.

En ningún caso el acta de entrega podrá modificar, ampliar o reducir el área objeto del comodato ni los linderos previamente establecidos en el contrato y sus documentos integrantes, salvo que dicha modificación se realice mediante el instrumento jurídico correspondiente.

PLANO DE UBICACIÓN C.A.I. GUACAMAYAS



4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección pertinente para esta contratación, corresponde a la contratación directa.

El artículo 209 de la Constitución Política de 1991, destaca el deber de las autoridades para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y la función pública al servicio de los ciudadanos, de la siguiente manera:

"ARTICULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

El artículo 6 de la ley 489 de 1998, establece que:

"ARTÍCULO 6.- Principio de coordinación. En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares".

De conformidad con el artículo 40 de la ley 80 de 1993: "Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración…..".

El código civil define el contrato de comodato en los siguientes términos: Articulo 2200: "aquél en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso".

El comodato se clasifica dentro de los denominados contratos traslaticios de uso y disfrute del bien, donde las partes se llaman comodante y comodatario, así las cosas de conformidad con la ley 80 de 1993, en su artículo 32, "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad…", siendo así las entidades estatales están facultadas para suscribir este tipo de contratos, regulado por el derecho privado, si y solo si se observen los limites señalados en normas especiales sobre la materia en cuanto al tiempo máximo de duración y la destinación y uso que debe dársele al bien".

Por su parte, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, relativo a la normatividad aplicable a los contratos estatales preceptúa que *"Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del*

presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley."

A su vez, el artículo 32 de la ley 80 de 1993 establece*. "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad…*

Por otro lado, el artículo 38 de la Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones), prevé*: "Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables*

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley".

El contrato a celebrar es de comodato o préstamo de uso, el cual está definido por el artículo 2200 del Código Civil así: "El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso…"

En consecuencia, las características fundamentales de este contrato son: la gratuidad, que NO se transfiere el dominio, que EL COMODATARIO debe darle el uso al bien objeto del Contrato en los términos estipulados en el mismo, que el perfeccionamiento ocurre con la entrega material del bien objeto del contrato y que existe obligación de restituir el bien al término del plazo pactado.

En virtud del artículo 40 de la Ley 80 de 1993*, "… las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales, y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las Entidades Estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de buena administración…"*

Como quiera que el contrato que se derive de este estudio previo es un contrato gratuito, que no genera compromisos presupuestales y en razón a que la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios no se ocupan de establecer la modalidad de contratación para este tipo de negocios jurídicos, se determina que es procedente la contratación directa para satisfacer la necesidad expuesta en el numeral primero de este documento.

4.2.1. Fundamento constitucional

La celebración del contrato de comodato se enmarca, en primer lugar, en los principios que orientan la función administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política, particularmente los

de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, así como en los principios de coordinación y colaboración que deben orientar las actuaciones de las autoridades administrativas para el adecuado cumplimiento de los fines estatales.

De igual manera, la finalidad que sustenta la entrega temporal del inmueble se encuentra relacionada con los fines esenciales del Estado previstos en el artículo 2 de la Constitución Política, entre ellos, servir a la comunidad, promover la prosperidad general, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes constitucionales y asegurar la convivencia pacífica y la protección de todas las personas.

En el presente caso, la destinación del área objeto del comodato al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas guarda relación directa con las funciones constitucionales y legales asignadas a la Policía Nacional en materia de seguridad, convivencia ciudadana y protección de los derechos y libertades públicas, por lo que la celebración del negocio jurídico responde a una finalidad de interés general y se encuentra vinculada al cumplimiento de fines estatales.

4.2.2. Fundamento legal

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece que los contratos que celebren las entidades estatales se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes en las materias no reguladas expresamente por dicho Estatuto. En consecuencia, para determinar el régimen jurídico aplicable al contrato de comodato resulta procedente acudir a las disposiciones del Código Civil que regulan esta figura, sin perjuicio de las normas especiales aplicables a los bienes de propiedad de las entidades públicas y de los principios que gobiernan la función administrativa y la contratación estatal.

En este sentido, el artículo 2200 del Código Civil define el comodato o préstamo de uso como el contrato mediante el cual una de las partes entrega gratuitamente a la otra una especie mueble o raíz para que haga uso de ella, con cargo de restituirla una vez terminado el uso. A su vez, los artículos siguientes regulan los derechos, obligaciones, responsabilidades y condiciones relacionadas con el uso y restitución de la cosa entregada en comodato.

Por consiguiente, la naturaleza jurídica del negocio que se pretende celebrar corresponde efectivamente a un contrato de comodato, toda vez que la Caja de la Vivienda Popular, en calidad de propietaria y comodante, entregará gratuitamente a la Policía Nacional, en calidad de comodataria, el uso y tenencia temporal de una parte determinada de un inmueble, sin que exista transferencia del dominio y con la obligación de restituirlo en las condiciones pactadas al finalizar el término contractual.

Ahora bien, por tratarse de un bien inmueble de propiedad de una entidad pública, resulta de especial aplicación el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, disposición que establece que las entidades públicas podrán entregar en comodato sus inmuebles únicamente a otras entidades públicas, entre otros sujetos expresamente señalados por la norma, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables

Esta disposición resulta plenamente aplicable al caso objeto de análisis, teniendo en cuenta que la Caja de la Vivienda Popular es una entidad pública y la Policía Nacional es igualmente una entidad pública, por lo que se encuentra satisfecha la condición subjetiva prevista por la norma para la celebración de un contrato de comodato sobre un inmueble de propiedad estatal.

Así mismo, el término del contrato deberá sujetarse al límite establecido en el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, esto es, hasta cinco (5) años, con posibilidad de renovación, siempre que subsistan las

condiciones que justifican la entrega del inmueble y se cumplan los requisitos jurídicos, técnicos y administrativos correspondientes.

Sobre este aspecto, la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el Concepto C-861 de 2026, precisó que las entidades públicas pueden entregar en comodato sus inmuebles a otras entidades públicas y que, para estos efectos, debe observarse la regulación especial contenida en el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, incluido el límite máximo de cinco (5) años, renovables.

En consecuencia, para el presente caso se encuentran acreditados los elementos que permiten sustentar jurídicamente la celebración del contrato: **(i) la Caja de la Vivienda Popular tiene la calidad de entidad pública y propietaria del inmueble; (ii) la Policía Nacional tiene la calidad de entidad pública y será la destinataria del uso temporal del bien; (iii) la entrega se realizará a título gratuito; (iv) no existirá transferencia del derecho de dominio; (v) el inmueble será destinado exclusivamente a una finalidad pública relacionada con el funcionamiento del CAI Guacamayas; y (vi) la Policía Nacional estará obligada a restituir el inmueble al finalizar el término contractual o cuando se configure alguna de las causales de terminación previstas en el contrato o en la ley.**

Por tanto, la figura del comodato resulta jurídicamente adecuada para formalizar el uso temporal del área del inmueble de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular, en tanto permite compatibilizar la protección y adecuada administración del patrimonio inmobiliario de la Entidad con el cumplimiento de una finalidad pública asociada a la seguridad y convivencia ciudadana, manteniendo en todo momento la titularidad del bien en cabeza de la CVP.

5. NATURALEZA DEL CONTRATO.

El presente contrato es gratuito; por ello el COMODANTE no contrae obligación alguna, salvo las responsabilidades contenidas en el código civil, no obstante el mantenimiento y gastos necesarios para el uso, conservación y cuidado adecuado de los elementos entregados, corresponderá al COMODATARIO, los gastos de mantenimiento y cuidado una vez restituido el bien, estarán a cargo del COMODANTE, caso en el cual no habrá derecho a indemnización o compensación económica alguna a favor del COMODATARIO.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, PRESUPUESTO, VARIABLES UTILIZADAS Y RUBROS QUE LO COMPONEN

El presente Contrato es de carácter gratuito, por lo cual EL COMODATARIO, no contrae obligaciones monetarias por el uso que haga de los bienes dados en comodato, y se encuentra exento para efectos de tipo contables o fiscales.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con lo estipulado en la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.5 y teniendo en cuenta que se trata de un contrato de comodato en el que no habrá afectación de recursos públicos, no se exigirá la constitución de garantías.

8. COBERTURA ACUERDO NACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO PARA COLOMBIA

De conformidad con el Anexo 4: Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, establecido por la Agencia Nacional de Contratación - Colombia Compra Eficiente, el presente Contrato no se encuentra incluido dentro de la cobertura acuerdo nacional o tratado de libre comercio para Colombia, por tratarse de una contratación directa.

9. ESTIMACIÓN DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con lo establecido en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación" de Colombia Compra Eficiente, la tipificación, asignación y estimación de los riesgos previsibles en la contratación y con el fin de conocer los riesgos que afectarían el contrato que se pretende adelantar, tanto en aspectos favorables como adversos; y con el objetivo de contribuir a asegurar los fines que la entidad persigue con la contratación, se establecen los siguientes riesgos que podrían afectar el normal desarrollo de las actividades previstas en esta contratación para lo cual se **adjunta MATRIZ DE RIESGOS.**

10. ANÁLISIS DEL SECTOR

Por tratarse de un contrato gratuito de conformidad con el Código Civil, en el que la Entidad actúa como comodante sobre un bien propio y no asume precio ni erogación alguna, no existe valor estimado que sustentar. Por ello no se realiza el análisis del sector en su componente económico previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, pues carece de objeto frente a una figura que no implica la adquisición de bienes o servicios.

11. LUGAR DE EJECUCIÓN/ DOMICILIO CONTRACTUAL

El lugar de ejecución del contrato de comodato será la ciudad de Bogotá D.C., específicamente el área de TRESCIENTOS UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (301,40 m²), ubicada dentro del inmueble de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-00123032, destinado al funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas, localizado en la Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04, localidad de San Cristóbal, Bogotá D.C.

El área objeto del comodato se encuentra delimitada e identificada en el plano que hace parte integral del contrato y corresponde exclusivamente a la superficie y linderos allí determinados.

Domicilio contractual: Para todos los efectos legales y contractuales, el domicilio del contrato será la ciudad de Bogotá D.C.

12. PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración del presente contrato será hasta de Cinco (5) años contados a partir de la fecha de perfeccionamiento y entrega al **COMODATARIO** de los bienes objeto del mismo, mediante acta de entrega, no obstante, el **COMODANTE** podrá exigir la restitución antes del tiempo estipulado si advierte

el mal uso de los bienes entregados, o, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **COMODATARIO** o, cuando **EL COMODANTE** lo requiera para el cumplimiento de sus funciones legales, mediante aviso escrito dado al **COMODATARIO,** con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación.

Al término del contrato el **COMODATARIO** deberá restituir al **COMODANTE** los bienes en el lugar y la fecha que este señale.

13. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

13.1. EL COMODATARIO tendrá las siguientes obligaciones:

1. Recibir el bien inmueble, a título de comodatario.
2. Suscribir oportunamente el acta de Recibo del bien inmueble ó acta de inicio, conjuntamente con el/al supervisor/a del COMODANTE, cuando corresponda.

3. Utilizar los bienes objeto de este contrato, única y exclusivamente, para el funcionamiento del Comando de Atención Inmediata – CAI Guacamayas.

4. Responder por todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo del bien

5. Emplear la mayor diligencia en la conservación del bien, para lo cual deberá realizar las reparaciones a que haya lugar y dará aviso al Comodante de las reparaciones útiles o necesarias que deban efectuarse sobre el bien en forma oportuna.

6. Realizar las reparaciones útiles o necesarias que deban efectuarse sobre los bienes en forma oportuna.

7. Encargarse del mantenimiento oportuno de los bienes objeto del contrato con el fin de que estos estén siempre en correcto funcionamiento.

8. En caso de pérdida o daño imputable a culpa de **EL COMODATARIO,** éste deberá entregar a **EL COMODANTE** la suma correspondiente al valor del respectivo bien, sin perjuicio de la responsabilidad aquí establecida, una vez surtido el trámite de la garantía todo riesgo.

9. Restituir los bienes una vez vencido el plazo del contrato, en las mismas condiciones que se recibieron, salvo por el deterioro por uso, así como, libre de gravámenes y afectaciones.

10. Asumir la responsabilidad de la custodia, cuidado y mantenimiento que requieran los bienes objeto de este contrato para su normal funcionamiento, por su cuenta y riesgo y responderá, además, por todo deterioro que no prevenga de la naturaleza o del uso legítimo del mismo, en los términos del artículo 2203 del Código Civil Colombiano, debiendo reportar oportunamente todo impase al COMODANTE.

11. Permitir las visitas que requiera hacer el COMODANTE, a través de sus delegados autorizados, en cualquier tiempo, para constatar el estado y conservación de los bienes entregados en comodato.

12. El COMODATARIO se abstendrá de vender, arrendar, ceder, enajenar, permutar, ni gravar los bienes objeto de este contrato, ni disponer de ellos a ningún título.

13. Las demás inherentes a la naturaleza del presente contrato.

Nota: SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:
Durante la vigencia del contrato, los servicios públicos domiciliarios, servicios de telecomunicaciones, gastos de administración, mantenimiento, conservación, reparaciones y demás erogaciones que se

deriven del uso, funcionamiento y operación del inmueble y de la infraestructura destinada al funcionamiento del CAI serán asumidos por el COMODATARIO y/o por la entidad distrital responsable de la administración y operación del equipamiento, según corresponda y de conformidad con los instrumentos jurídicos y administrativos que regulen su funcionamiento, sin que tales obligaciones puedan ser trasladadas a la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR por su sola condición de propietaria del inmueble.

13.2. OBLIGACIONES DEL COMODANTE: Constituyen obligaciones especiales del Comodante las siguientes:

1. Entregar al comodatario en la fecha convenida los bienes dados en comodato, en buen estado de servicio y utilidad.
2. Impedir cualquier perturbación que pueda afectar el normal funcionamiento para el cual encuentra destinados los bienes objeto del presente contrato.
3. Asumir los costos y gastos de transporte de los bienes objeto del contrato.
4. Retirar a su costa, los bienes objeto del contrato una vez vencido el plazo del contrato (No aplica para bienes inmuebles)
5. Efectuar visitas periódicas de verificación del estado, uso y destinación de los bienes objeto del contrato.
6. Designar un supervisor, para el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del Comodatario.
7. Las demás inherentes a la naturaleza del presente contrato.

14. SUPERVISIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento del contrato será ejercido por parte de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR – CVP- a través del Subdirector Administrativo, y por parte de la POLICÍA NACIONAL - POLICÍA METROPOLITANA DE BOGOTÁ por el que designe el Delegatario.

En todo caso el Ordenador del Gasto o Representante de cada una de las partes podrán en cualquier momento asignarla a otro funcionario, así como disponer, lo pertinente en cuanto se refiere a apoyos a la supervisión, sin que medie modificación contractual. Las supervisiones se ejercerán de conformidad con los Manuales de Supervisión de cada una de las partes o los documentos que hagan sus veces y demás normas que regulan la materia.

15. RESTITUCIÓN DE LOS BIENES

Terminado el plazo pactado, y mediante requerimiento por escrito del COMODANTE con un (1) mes de antelación, el **COMODATARIO** se obliga a restituir al **COMODANTE**, dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación del contrato de comodato o a la fecha de solicitud de entrega que formule el **COMODANTE**, los bienes entregados en comodato, en las mismas condiciones en que los recibió, salvo el deterioro natural por el uso y el goce legítimos. En caso contrario se tomarán las medidas legales a que haya lugar.

16. CESIÓN Y USO

Este contrato es intransferible y, por tanto, no podrá cederse a terceros a ningún título y conlleva, para el COMODATARIO la obligación de destinar los bienes objeto del mismo para el uso único y exclusivo previsto en la cláusula primera del presente contrato, los cuales permanecerán en la Calle 37 A Bis Sur No. 2A-04, localidad de San Cristóbal, Bogotá D.C.

En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, se dará por terminado el contrato y los bienes deberán restituirse inmediatamente al COMODANTE, sin necesidad de previo aviso al COMODATARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO: El COMODANTE no responderá por los actos de las personas que utilicen los bienes entregados en comodato al **COMODATARIO**, en consecuencia, será responsabilidad única y exclusiva del COMODATARIO, los daños que se ocasionen a terceros o a bienes de terceros, con los bienes dados en **COMODATO.**

17. ENTREGA DEL BIEN

La entrega de los bienes dados en comodato (*Los cuales corresponden a los relacionados en el anexo No 1 al que se hace alusión en el numeral 3 del presente documento*), se hará mediante acta de entrega, en la cual se relacionará en forma específica y detallada del estado actual del mismo.

18. LIQUIDACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del artículo 60 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, el presente contrato será objeto de liquidación, atendiendo a la naturaleza y condiciones particulares del contrato de comodato.

Una vez terminado el contrato y cumplidas las obligaciones a cargo de las partes, LA CVP y LA POLICÍA NACIONAL procederán de común acuerdo a su liquidación dentro de los seis (6) meses calendario siguientes a la fecha de vencimiento del plazo contractual, a la fecha de terminación anticipada o a la expedición del acto administrativo que disponga su terminación, según corresponda.

La liquidación se efectuará mediante acta suscrita por las partes, en la cual se dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones contractuales, de la restitución material del inmueble o de la parte del inmueble objeto del comodato, de las condiciones en que se realiza dicha restitución y del estado de las obligaciones a cargo de cada una de las partes.

En el acta de liquidación se hará constar, entre otros aspectos, la identificación del bien entregado en comodato, el periodo durante el cual estuvo bajo tenencia y uso de LA POLICÍA NACIONAL, el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con su conservación, mantenimiento, custodia, uso y restitución, así como la existencia o inexistencia de saldos, obligaciones, reclamaciones o asuntos pendientes entre las partes.

Teniendo en cuenta la naturaleza gratuita del contrato de comodato, no se incluirán contraprestaciones económicas a favor de LA CVP ni sumas de dinero recibidas por LA POLICÍA NACIONAL, salvo

aquellas obligaciones económicas que, de conformidad con lo establecido en el contrato, se encuentren a cargo de alguna de las partes y que deban ser objeto de verificación y balance al momento de la liquidación.

La suscripción del acta de liquidación permitirá dejar constancia del cierre de las obligaciones derivadas del contrato y, cuando corresponda, del paz y salvo entre las partes, sin perjuicio de las obligaciones que por su naturaleza deban permanecer vigentes con posterioridad a la terminación del contrato.

Si LA POLICÍA NACIONAL no se presenta a la liquidación, previa convocatoria o notificación efectuada por LA CVP, o si las partes no logran un acuerdo sobre su contenido, LA CVP podrá proceder a efectuar la liquidación unilateral del contrato, en los términos y dentro de los plazos establecidos en la normatividad vigente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de la liquidación, las partes deberán suministrar oportunamente la información y documentación necesaria para establecer el estado final de ejecución del contrato, particularmente aquella relacionada con la restitución y estado físico del inmueble objeto del comodato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que el tipo de contratación o la naturaleza de las prestaciones impliquen la existencia de los compromisos exigibles con posterioridad al plazo de ejecución acordado, se deberá realizar una liquidación parcial de aquellas que hayan cesado con el vencimiento del plazo contractual. Para los compromisos que subsistan, se deberá realizar una liquidación final en la cual se verifique su cumplimiento, teniendo en cuenta que para ésta también se aplicarán los términos y condiciones establecidos en la presente cláusula. El acta de la liquidación final deberá ser suscrita por las partes previo visto bueno del supervisor y en vigencia de la garantía única de cumplimiento.

ÁREA ORIGEN

GILBERTO ACOSTA PARRA
Subdirector Administrativo

Elaboró: Jessica Stefania Gutierrez Agudelo – Abogada Sub. Administrativa